

فهرست مطالب

۱۶

مقدمه

فصل اول- ثبت املاک

۲۱

مبحث اول- مفاهیم و کلیات ثبت املاک

۲۱

گفتار اول- تعریف ملک و انواع آن در نظام حقوقی ایران

۲۲

گفتار دوم- مرجع ذیصلاح ثبت املاک و اراضی

۲۳

گفتار سوم- ثبت املاک از حیث اجباری یا اختیاری بودن

۲۴

مبحث دوم- درخواست ثبت (ارائه اظهارنامه ثبتی)

۲۶

گفتار اول- اشخاص ذی حق برای تقاضای ثبت

۲۷

گفتار دوم- سمت متقاضیان ثبت

۳۴

گفتار سوم- مستندات متقاضیان ثبت

۳۵

گفتار چهارم- املاکی که قابلیت تقاضای ثبت ندارند

۳۵

گفتار پنجم- تقاضای ثبت حقوق نسبت به آب‌های رودخانه و قنوات

۳۸

مبحث سوم- تشریفات ثبت املاک

۳۸

گفتار اول- آگهی عمومی

۴۱

گفتار دوم- آگهی مقدماتی

۴۱

بند اول- مهلت مراجعه مدعیان مالکیت برای دریافت اظهارنامه

۴۳

بند دوم- ضمانت اجرای عدم دریافت اظهارنامه در موعد قانونی

۴۳

گفتار سوم- آگهی نوبتی

۴۹

گفتار چهارم- آگهی تحدید حدود (اعلان تحدید حدود)

۵۹

گفتار پنجم- پایان عملیات مقدماتی ثبت

- ۶۱ گفتار ششم- آثار ثبت ملک در دفتر املاک
- ۶۴ گفتار هفتم- تشریفات اعتراض به اصل ثبت ملک
- ۷۵ مبحث چهارم- مقررات مرتبط با املاک مشاع
- ۷۵ گفتار اول- تشریفات صدور سند مالکیت برای املاک مشاع
- ۷۷ گفتار دوم- افراز و فروش املاک مشاع
- ۷۸ بند اول- درخواست افراز و فروش در املاک فاقد سابقه ثبتی یا در جریان ثبت
- ۷۸ بند دوم- تشریفات افراز املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته
- ۸۰ گفتار سوم- تقسیم و تفکیک املاک ثبت شده
- ۸۲ گفتار چهارم- تفکیک آپارتمان‌ها
- ۸۵ مبحث پنجم- نظام الکترونیک ثبت املاک و اسناد
- ۸۵ گفتار اول- تشریفات تبدیل اسناد مالکیت دفترچه‌ای به حد نگار
- ۹۰ گفتار دوم- مقررات مرتبط با صدور سند مالکیت المثنی
- فصل دوم- ثبت اسناد**
- ۹۶ مبحث اول- مفاهیم و کلیات ثبت اسناد
- ۹۶ گفتار اول- تعریف سند و انواع آن در نظام حقوقی ایران
- ۹۷ گفتار دوم- ثبت اسناد از حیث الزامی یا اختیاری بودن
- ۹۸ بند اول- ثبت اعمال حقوقی املاک فاقد سابقه ثبتی
- ۹۸ بند دوم- ثبت اعمال حقوقی املاک در جریان ثبت (جاری- جریانی
- ۱۰۲ بند سوم- ثبت اعمال حقوقی املاک ثبت شده

مبحث دوم- سامانه ثبت الکترونیک اسناد و روش های ثبت اعمال

حقوقی در آن

۱۰۳

گفتار اول- موارد الزامی ثبت اعمال حقوقی در سامانه ثبت الکترونیک

۱۰۳

گفتار دوم- تفاوت سامانه خودنویس با سامانه کاتب

۱۰۸

گفتار سوم - روش های ثبت اعمال حقوقی الزامی در سامانه ثبت الکترونیک

۱۱۲

بند اول- انجام عمل حقوقی توسط دلالان اعم از بنگاه ها و مشاوران املاک

۱۱۳

بند دوم- ثبت اعمال حقوقی الزامی توسط متعاملین در قالب قراردادهای یکسان

۱۱۹

بند سوم- ثبت اعمال حقوقی الزامی با مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی

۱۳۳

گفتار چهارم- آثار ثبت اسناد رسمی

۱۳۳

فصل سوم- دفاتر اسناد رسمی

مبحث اول- ساختار دفاتر اسناد اسناد رسمی

۱۴۲

گفتار اول- تعریف دفتر اسناد رسمی

۱۴۲

گفتار دوم- سردفتر اسناد رسمی و شرایط تصدی آن

۱۴۴

گفتار سوم- دفتریار اسناد رسمی و شرایط تصدی آن

۱۴۸

گفتار چهارم- تأسیس دفتر اسناد رسمی

۱۵۰

بند اول- تعیین حوزه و محل استقرار

۱۵۱

بند دوم- سوگند سردفتر و دفتریار

۱۵۴

بند سوم- تضامین سردفتر و دفتریار

۱۵۴

گفتار پنجم- موارد تعیین کفیل برای سردفتر و دفتریار

۱۵۶

گفتار ششم- مرخصی، بیمه، بازنشستگی، استعفا، از کارافتادگی و فوت سردفتر

۱۶۰

و دفتریار

شرح نوین حقوق ثبت اسناد و املاک

- بند نخست- مرخصی ۱۶۰
- بند دوم- بیمه ۱۶۵
- بند سوم- بازنشستگی ۱۶۶
- بند چهارم- استعفاء ۱۶۹
- بند پنجم- از کارافتادگی دائم ۱۷۰
- بند ششم- فوت ۱۷۰

مبحث دوم- وظایف و صلاحیت دفاتر اسناد رسمی

گفتار اول- وظایف دفاتر اسناد رسمی ۱۷۳

- بند نخست- تنظیم و ثبت اسناد مطابق مقررات قانونی ۱۷۳
- بند دوم- تصدیق صحت امضاء (گواهی امضاء) ۱۷۴
- بند سوم- دادن سواد مصدق به اشخاصی که حق دریافت آن را دارند ۱۷۵
- بند چهارم- قبول و حفظ اسناد امانی ۱۷۶

گفتار دوم- صلاحیت دفاتر اسناد رسمی ۱۷۷

- بند اول- ممنوعیت‌های عام ۱۷۷
- بند دوم- ممنوعیت‌های خاص ۱۷۸

مبحث سوم- تشریفات تنظیم انواع سند در دفاتر اسناد رسمی ۱۷۹

گفتار اول- ترتیبات تنظیم و ثبت اسناد الکترونیکی ۱۷۹

گفتار دوم- تشریفات تنظیم و ثبت رسمی اعمال حقوقی املاک ثبت شده ۱۸۹

- بند اول- تشریفات تنظیم و ثبت اعمال حقوقی متضمن انتقال عین ۱۸۹
- بند دوم- تشریفات تنظیم و ثبت اعمال حقوقی متضمن انتقال منفعت ۲۰۱
- بند سوم- تشریفات تنظیم و ثبت اسناد حق واگذاری اعم از سرقتی و حق کسب و

- ۲۰۱ پیشه و تجارت یا انتقال حقوق ناشی از موقعیت تجاری یا اداری
- ۲۰۴ بند چهارم- تشریفات تنظیم و ثبت سند برای وراث
- ۲۰۶ بند پنجم- تشریفات تنظیم و ثبت سند برای اتباع بیگانه
- ۲۰۶ بند ششم - تشریفات تنظیم و ثبت اسناد در مورد انتقال املاک موقوفه
- ۲۰۶ **گفتار سوم- احراز هویت و تنظیم سند برای اشخاص با وضعیت خاص**
- ۲۰۸ بند اول- تنظیم سند برای افراد زیر ۱۸ سال
- ۲۰۹ بند دوم- تنظیم سند برای افراد بالای ۱۸ سال فاقد رشد
- ۲۰۹ بند سوم- تنظیم سند برای مجانین
- ۲۱۱ بند چهارم- تنظیم سند برای افرادی که با زبان فارسی آشنایی ندارند
- ۲۱۱ بند پنجم- تشریفات تنظیم سند برای افراد نابینا، ناشنوا و یا فاقد تکلم
- ۲۱۳ بند ششم- تشریفات تنظیم سند برای افراد بی سواد
- ۲۱۵ **مبحث چهارم- کانون سردفتران و دفتریاران**
- ۲۱۵ **گفتار اول- تشکیلات و نحوه انتخابات کانون سردفتران و دفتریاران**
- ۲۲۲ **گفتار دوم- صلاحیت و وظایف کانون سردفتران و دفتریاران**
- ۲۲۴ **مبحث پنجم- مسئولیت‌های سردفتران و دفتریاران**
- ۲۲۴ **گفتار اول- مسئولیت مدنی**
- ۲۲۶ **گفتار دوم- مسئولیت انتظامی**
- ۲۲۶ بند اول- انواع تخلفات انتظامی
- ۲۳۲ بند دوم- مرجع صالح رسیدگی به تخلفات سردفتران و دفتریاران
- ۲۳۹ بند سوم- مجازات‌های خاص سردفتران و دفتریاران
- ۲۴۸ بند چهارم- تعدد و تکرار تخلفات انتظامی

- ۲۵۱ گفتار سوم- مسئولیت کیفری سردفتران و دفتریاران
- ۲۵۲ بند اول- عدم تحویل اسناد، مدارک و دفاتر
- ۲۵۳ بند دوم- عدم احراز هویت
- ۲۵۴ بند سوم- جرایم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت

فصل چهارم- اشتباهات ثبتی

- ۲۶۲ مبحث اول- فهرست اشتباهات ثبتی
- ۲۶۳ گفتار اول- اشتباهات مؤثر در آگهی‌های نوبتی
- ۲۶۳ گفتار دوم- اشتباهات غیر مؤثر در آگهی‌های نوبتی
- ۲۶۴ گفتار سوم- اشتباهات مؤثر در آگهی‌های تحدیدی
- ۲۶۴ گفتار چهارم- اشتباهات غیر مؤثر در آگهی‌های تحدیدی
- ۲۶۵ گفتار پنجم- اشتباهات در عملیات ثبتی
- ۲۶۶ گفتار ششم- اشتباهات در املاک ثبت شده
- ۲۶۸ گفتار هفتم- امور متفرقه

مبحث دوم- صلاحیت هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در رسیدگی به

اشتباهات ثبتی

- ۲۷۰ گفتار اول- صلاحیت‌های هیئت نظارت موضوع ماده ۲۵ قانون ثبت
- ۲۷۶ بند اول- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت
- ۲۸۲ بند دوم- اعتراض به نظریه رئیس ثبت و اعتراض به دستور اجرا
- ۲۹۱ گفتار دوم- سایر صلاحیت‌های هیئت نظارت
- ۲۹۲ گفتار سوم- شیوه ابلاغ آرای هیئت نظارت و تشریفات اعتراض به آن
- ۲۹۳ گفتار چهارم- صلاحیت‌ها و وظایف شورای عالی ثبت

فصل پنجم- صدور سند برای املاک و اراضی فاقد سند

رسمی

مبحث اول- تبیین قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد

سند رسمی ۲۹۶

گفتار اول- شرایط صدور سند مالکیت از طریق قانون تعیین تکلیف ۲۹۸

بند اول- شرایط عام ۲۹۸

بند دوم- شرایط خاص ۳۰۰

گفتار دوم- تشریفات صدور سند مالکیت از طریق قانون تعیین تکلیف ۳۰۱

بند اول- طرح درخواست در هیئت حل اختلاف ۳۰۲

بند دوم- وظایف هیئت حل اختلاف ۳۰۳

بند سوم- وظایف دبیرخانه هیئت نظارت ۳۰۴

بند چهارم- تشخیص حدود واقعی ملک ۳۰۵

بند پنجم- ضرورت حضور مالک عرصه در هیئت حل اختلاف ۳۰۶

گفتار سوم- صدور سند تفکیکی و افرازی اراضی کشاورزی و باغات ۳۰۷

بند اول- تفکیک و افراز نسق‌های زراعی و باغات مشمول قانون اصلاحات ارضی

و اراضی کشت موقت ۳۰۹

بند دوم- استعلامات مرتبط با اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغی ۳۱۰

گفتار چهارم- صدور سند تفکیکی برای آپارتمان‌ها ۳۱۱

گفتار پنجم- صدور سند مالکیت اعیان احداث شده در اراضی موقوفه ۳۱۶

گفتار ششم- صدور سند مالکیت اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی ۳۱۷

گفتار هفتم- تشریفات ثبت املاک در پرتو قانون تعیین تکلیف ۳۱۹

شرح نوین حقوق ثبت اسناد و املاک

- بند اول- املاک فاقد سابقه ثبتی ۳۱۹
- بند دوم- املاک در جریان ثبت ۳۲۰
- بند سوم- املاک ثبت شده ۳۲۰
- گفتار هشتم- تشریفات نقشه برداری حدود کلی پلاک ثبتی ۳۲۱
- گفتار نهم- تکلیف تقاضاهای موضوع ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت ۳۲۳
- گفتار دهم- صدور رأی توسط هیئت حل اختلاف و تشریفات اعتراض به آن ۳۲۴
- بند اول- صدور و ابلاغ رأی ۳۲۴
- بند دوم- تشریفات اعتراض به آرای هیئت حل اختلاف ۳۲۵
- بند سوم- صدور سند مالکیت و هزینه های موضوع قانون تعیین تکلیف ۳۲۶
- مبحث دوم- تبیین قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن**
- گفتار اول- اقسام املاک موضوع قانون ساماندهی ۳۲۸
- گفتار دوم- اعضای هیئت موضوع قانون ساماندهی ۳۳۴
- گفتار سوم- تشریفات ابلاغ و اعتراض به آرای هیئت قانون ساماندهی ۳۳۵
- گفتار چهارم- اصلاح آرای هیئت قانون ساماندهی ۳۳۷
- مبحث سوم- تبیین ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول**
- گفتار اول- تکالیف مدعیان مالکیت اراضی و املاک ۳۳۹
- گفتار دوم- تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۳۴۶
- گفتار سوم- ویژگی های سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ۳۴۸
- بند اول- ویژگی های سامانه ساغر از جهت فنی ۳۴۸

- بند دوم- ویژگی‌های سامانه ساغر از جهت حقوقی ۳۵۲
- گفتار چهارم- ضمانت اجرای عدم ثبت ادعای مالکیت در سامانه ساغر ۳۵۷
- گفتار پنجم- تشریفات ثبت ادعا در سامانه ساغر ۳۶۰
- گفتار ششم- تکلیف اعمال حقوقی املاک فاقد سند رسمی بعد از (۱۴۰۵/۰۳/۰۱) ۳۶۴
- گفتار هفتم- تکالیف وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن در خصوص واگذاری زمین‌های دولتی ۳۶۷

فصل ششم- جرایم ثبتی

- مبحث نخست- جرایم پیش‌بینی شده در قانون ثبت ۳۶۹
- گفتار نخست- تصدیق خلاف واقع ثبتی ۳۶۹
- گفتار دوم- کلاهبرداری ثبتی ۳۷۲
- گفتار سوم- تقاضای ثبت ملک از طرف امین ۳۷۶
- گفتار چهارم- متصرف جلوه دادن نسبت به ملک دیگران و تقاضای ثبت ۳۸۰
- گفتار پنجم- عدم تصدیق حق بستانکار در املاک فاقد سابقه ثبتی ۳۸۱
- گفتار ششم- معامله معارض ۳۸۶
- گفتار هفتم- عدم اعتراض متولّی یا نماینده اوقاف به تقاضای ثبت ۳۹۸
- گفتار هشتم- مفلس کردن عمدی پس از محکومیت به پرداخت قیمت ملک ۴۰۰
- مبحث دوم- جرایم ثبتی پیش‌بینی شده در سایر قوانین و مقررات ۴۰۲
- گفتار اول- معامله با سند مالکیت معارض ۴۰۲
- گفتار دوم- پیش‌فروش با سند عادی ۴۰۵
- گفتار سوم- درج مدارک غیر محقّق در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ۴۰۸
- گفتار چهارم- ترتیب اثر ندادن به اسناد رسمی توسط قضات و مأمورین دولتی ۴۱۱

گفتار پنجم- عدم ثبت آرای قطعی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ۴۱۳

ضمایم- برخی قوانین و مقررات مرتبط

- آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات

اجرائی مصوب ۱۳۸۷ با آخرین اصلاحات ۱۴۰۳ ۴۱۹

- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ با آخرین

اصلاحات ۴۷۷

- آئین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ با

آخرین اصلاحات ۴۹۴

- اصلاح موادی از آئین نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

غیرمنقول مصوب ۱۴۰۴ ۵۰۶

- آئین نامه اجرایی ماده (۷) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب

۱۴۰۳ با اصلاحات ۵۱۰

- آئین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

و تبصره های (۱) و (۲) آن مصوب ۱۴۰۴ با آخرین اصلاحات و الحاقات ۵۱۳

- آئین نامه تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

مصوب ۱۴۰۳ ۵۲۷

- اصلاح ماده (۱۲) آئین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی

معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۴ با آخرین اصلاحات و الحاقات ۵۴۶

- دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها مصوب ۱۳۸۲ ۵۴۷

جدول هیئت ها و مراجع ثبتی ۵۵۴